



Kündigung

Leitfaden von der Kündigung über Wertermittlung bis hin zum übernehmenden Unterpächter

1. Allgemein

1.1 Die Nutzerwechselordnung regelt den Unterpächterwechsel von kleingärtnerisch genutzten Flächen, die dem Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Wilmersdorf e.V. als Zwischenpächter durch Verträge mit dem Grundstückseigentümer als Verpächter zur alleinigen Verwaltung übertragen wurde.

1.2 Im Zuge des Nutzerwechsels ist zu gewährleisten, dass die Belange des Bundeskleingartengesetzes, der landesspezifischen Regelungen sowie die Gartenordnung in jeweils gültiger Fassung für die Parzelle durchgesetzt werden.

2. Kündigung

2.1 Die Kündigung des Unterpachtverhältnisses durch den Unterpächter ist schriftlich (Kündigungsformular) an den Bezirksverband zu richten.

2.2 Die Kündigung muss von allen Vertragspartnern unterschrieben werden.

2.3 Die Kündigung durch den Unterpächter muss entsprechend den jeweiligen Regelungen im Unterpachtvertrag beim Bezirksverband termin- und fristgerecht eingegangen sein, um zum Ende der Kündigungsfrist wirksam zu werden.

Nachdem die Kündigung im Bezirksverband eingegangen ist, erhalten Sie eine schriftliche Kündigungsbestätigung mit dem fristgerechten Kündigungstermin.

4. Wertermittlung

4.1 Der abgebende Unterpächter vereinbart mit dem Kolonievorstand einen Termin für die Wertermittlung.

4.1.1 Veranlassen Sie umgehend einen Wertermittlungstermin mit dem Kolonievorstand, so dass spätestens am Ersten des Monats der wirksamen Kündigung das Wertermittlungsprotokoll vorliegt.

4.1.2 Bitte nehmen Sie die Anlage 1 zur Kenntnis und verfahren Sie danach

4.2 Vor dem Nutzerwechsel erfolgt die Wertermittlung aller genehmigten Baulichkeiten, Außenanlage sowie des Aufwuchses. Die Wertermittlung erfolgt unter Anwendung der „Wertermittlungsrichtlinie für Kleingärten“ des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V.

4.2.2 Zwei Wertermittler werden, die nach den Richtlinien des Landesverbandes geschult wurden bestellt. Wertermittler anderer Sachverständiger werden nicht anerkannt.

4.2.3 Zum Termin nehmen der abgehende Unterpächter, ein Vertreter des Mitgliedsvereins sowie zwei Wertermittler teil.

4.2.4 Zum Termin der Wertermittlung sind folgende Unterlagen vorzulegen (sofern vorhanden)

1. Typ der Baulichkeit
2. vollständige Bauunterlagen, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen
3. Baugenehmigungen
4. Warencertifikate und Dichtigkeitsprotokolle des Abwassersystems
5. die letzte Abwasserabfuhrrechnung

4.3 Die Wertermittler sind verpflichtet, vorhandene Verstöße gegen bestehende Bestimmungen durch Abschlüsse im Wertermittlungsprotokoll auszuweisen. Die Feststellung der Wertermittler ist Grundlage für eventuelle Auflagen durch den Bezirksverband, die durch den abgehenden Pächter realisiert sein müssen. Nach der Wertermittlung darf keine Veränderung mehr an den bewerteten Objekten mehr vorgenommen werden. Die Auflagen sind hiervon ausgenommen.

4.4 Bewertet werden:

Kleingärtnerische Kulturen und Anpflanzungen, d.h. „Im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung ist die angepachtete Gartenfläche sowohl für den Obst- und Gemüseanbau als auch für die sonstige gärtnerische Nutzung in all ihrer Vielfalt und zur Erholung zu nutzen“. Kriterien der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung als Teil kleingärtnerischer Nutzung im Sinne von §1 des Unterpachtvertrages sind Beetflächen, Obstbäume/Beerensträucher sowie Flächen, die ausschließlich der Unterstützung dieser Bereiche dienen. Dabei muss der Obst- und Gemüseanbau als Abgrenzung zu anderen Gartenformen dem Kleingarten das Gepräge geben und mindestens ein Drittel der Gartenfläche betragen.

Gartenlaube, d.h. „Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.“)

Sonstige Anlagen, d.h. abflusslose Abwassersammelgruben, Frühbeete, Kleingewächshäuser, Gerätekisten, Kompostbehälter, Pergolen, Spaliergerüste, Wege und Zäune soweit sie erforderlich sind und den zulässigen Rahmen nicht überschreiten

4.5 Nicht bewertet werden:

Bewegliches Inventar (z.B. Gartenmöbel, Propangaseinrichtungen, Springbrunnenpumpen, Geräte, Partyzelte, Grill-Anlagen u.s.w.)

Abgängige, kranke Gehölze

Spielgeräte für Kinder

Gehölze (außer Obstbäume), die von Natur aus höher als 3 m werden, z.B. Wald- und Parkbäume

4.6 Innerhalb von 4 Wochen wird das Wertermittlungsprotokoll erstellt und vom Kolonievorstand an den abgehenden Unterpächter übergeben.

4.7 Der abgehende Unterpächter hat innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Protokolls die Möglichkeit des Einspruches über die durchgeführte Wertermittlung gegenüber dem Bezirksverband. Der Einspruch hat schriftlich zu erfolgen.

4.8 Das Deckblatt der Wertermittlung und in einigen Fällen das Blatt Beseitigungskosten ist in 3facher Ausführung zu unterschreiben und an den Bezirksverband zu senden.

5. Auswahl des übernehmenden Unterpächters

5.1 Erst wenn die unterschriebene Wertermittlung im Bezirksverband vorliegt, werden mögliche Bewerber für ein Unterpachtverhältnis ausgewählt.

5.2 Die Bewerber werden aus der von den Kolonien geführten Bewerberlisten ausgewählt.

5.3 Vor Abschluss eines Unterpachtvertrages wird die Erfüllung der Auflagen aus der Wertermittlung geprüft.

5.4 Der abgebende Unterpächter bleibt bis zur Übergabe an einen übernehmenden Unterpächter (ggf. also über den Kündigungstermin hinaus) weiterhin verantwortlich für den ordnungsgemäßen Pflegezustand der Parzelle. Bis zur Weitergabe der Parzelle sind alle finanziellen Forderungen, die sich aus dem Unterpacht ergeben, zu erfüllen.

6. Abschluss eines Unterpachtvertrages

6.1 Der Abschluss eines Unterpachtvertrages findet in der Kolonie statt.

5.2 Der Abschluss eines Unterpachtvertrages ist gebührenpflichtig.

6.3. Befindet sich auf der Parzelle ein Bauwerk (z.B. Laube) ist eine Feuerversicherung abzuschließen.